

# EXKLUSIVE VILLA IN PÖTZLEINSDORFER BESTLAGE



**Objektnummer: 21602**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	265,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



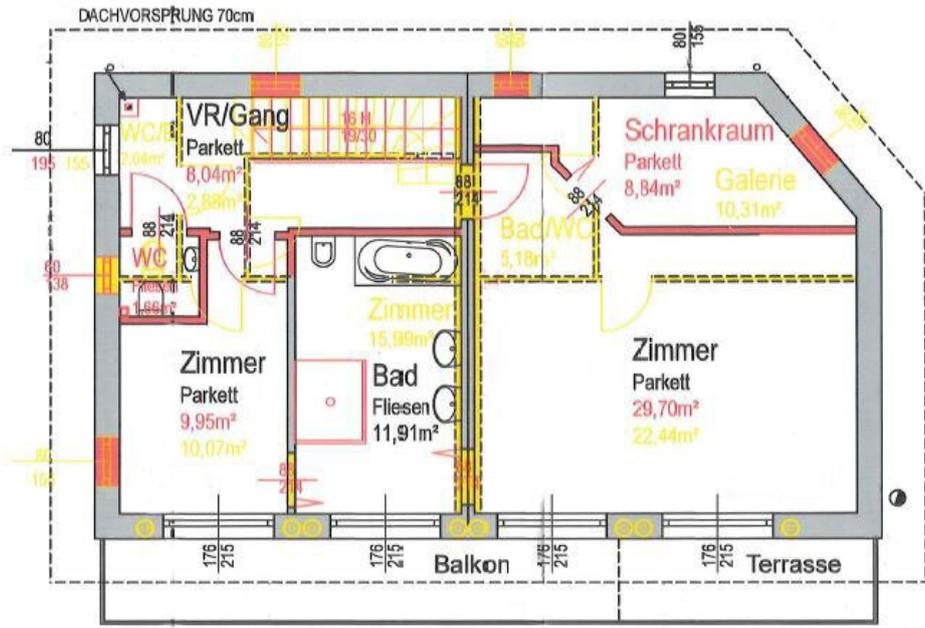
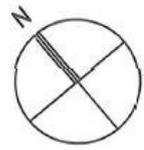
**Paul Hanifl**

Immobilienwelt Leiner  
Himbergerstraße 1  
2320 Schwechat









# OBERGESCHOSS









## Objektbeschreibung

### EXKLUSIVES DOMIZIL IN PÖTZLEINSDORFER BESTLAGE!

Wo höchste Ansprüche übertroffen werden!

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Traumhaften Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

In einer exklusiven Ruhelage im mondänen Pötzleinsdorf gelangt diese einzigartige Villa in die Vermarktung. Die Immobilie wurde 2006 errichtet und verbindet moderne Architektur, exklusive Lage und ein weitläufiges Wohngefühl zu einer homogenen Symbiose. Direkt am Schafberg, mitten in der Natur, mit sensationellem Blick über die Stadt, gleich neben den Weinreben – so lässt es sich leben!

Großzügigkeit und lichtdurchflutete Räume, sind für diese Villa charakteristisch. Die Wohnfläche / Nutzfläche von rund 266,44 m<sup>2</sup> teilt sich optimal auf 3 Ebenen auf:

*Im Gartengeschoß befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich inklusiver vollausgestatteter Designerküche. Kennzeichnend für diese Wohnebene sind die großflächigen Glasfronten, welche dieses Geschoß mit ausreichend Tageslicht versorgen. welche sich durch dieses Geschoß ziehen gelangt Sie auf die Terrasse mit einer Fläche von rund 25,00 m<sup>2</sup> betreten, von der man einen großartigen Blick in den eigenen Garten und ins Grüne genießen kann.*

*Im Obergeschoß befinden sich 3 geräumige Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum, sowie einem lichtdurchfluteten Badezimmer. Sowohl aus den Schlafzimmern, als auch aus dem Badezimmer, ist die Terrasse mit einer Fläche von rund 15,00 m<sup>2</sup> zu betreten - genießen Sie einen einzigartigen Fernblick ins Grüne und über Wien.*

*Im Untergeschoß erwartet Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis mit einer großzügigen Fläche von rund 152 m<sup>2</sup>. Von der geräumigen Garage bis zu den bewohnbaren Räumlichkeiten bietet dieses Untergeschoss eine beeindruckende Vielseitigkeit für Ihren individuellen Lebensstil.*

Die genaue Raumaufteilung mit Größenangaben, entnehmen Sie bitte den [beiliegenden Grundrissplänen](#).

[Hier finden Sie die ersten Eindrücke der Liegenschaft.](#)

### Entspannt oder sportlich:

*Beim Spaziergang durch die nahegelegenen Weinberge oder findet man wohlthuende Entspannung abseits vom Großstadtturbel. Erholung bietet auch der wunderschöne Pötzleinsdorfer Schlosspark, nur 5 Gehminuten entfernt. Hier kommen auch Sportbegeisterte*

*auf ihre Kosten – auf 345.000 m<sup>2</sup> lädt der Park zur morgendlichen Laufrunde oder zum abendlichen Fitnessparcour ein. Beliebt bei Familien und Kindern ist neben den zahlreichen Spielplätzen und der Wasserspielanlage vor allem das parkeigene Tiergehege mit Schafen und Zwergziegen.*

## **Ausstattung und Ambiente:**

*Exklusive Ausstattung wie Holzböden mit Fußbodenheizung und moderne Bäder mit hochwertigen Materialien sorgen für Wohlfühlambiente und zeitgemäßen Komfort. Ein durchdachter Grundriss, großzügige Freiflächen und Annehmlichkeiten wie Solaranlage am Dach, Wellnessbereich mit Sauna und hauseigene Garage lassen keine Wünsche offen.*

## **IHRE INVESTITION: EUR 2 400 000**

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Traumhaften Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

## **LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER!**

**Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap